

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9169 *Resolución de 3 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lerma, por la que se suspende la cancelación de usufructo de varias fincas en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. L. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lerma, doña Paula Calvo Sánchez, por la que se suspende la cancelación de usufructo de varias fincas en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita por doña M. C. L. A. el día 15 de febrero de 2017, se solicitó la cancelación de usufructo, por fallecimiento de don E. L. E., de varias fincas registrales.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lerma, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos.—El día 16 de febrero de 2017, se presenta en este Registro, con el asiento número 1326 del Diario 67, la citada instancia por la que solicita la extinción del usufructo sobre la finca número 5615 del término municipal de Tortoles de Esgueva. Hechos: La herencia de Da. C. A. R. no se encuentra inscrita. Para inscribirla es preciso acompañar el documento original (1). Es preciso acompañar certificado original de defunción (2). Todos los documentos que se presenten a inscripción deben estar debidamente liquidados de impuestos (3). La instancia privada solicitando la cancelación del usufructo no tiene la firma legitimada (4). Fundamentos de Derecho: Con relación a los defectos (1) y (2) el artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Se presentan fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufructuario, no el original. No es admisible la incorporación de fotocopias de documentos públicos, pues no tienen la consideración de documentos públicos, al no cumplir el requisito esencial de «documentación pública o auténtica» establecido en el artículo 3 LH (RDGRN 5/7/2006, 14/10/2006, 18/12/2004, 9/4/2010, 2/12/2011). Con relación al defecto (1) la exigencia de previa inscripción de la herencia, y por tanto del usufructo, dimana del artículo 20 LH, artículo en el que se enuncia el principio de tracto sucesivo. Con relación al defecto (3) el artículo 254 LH dispone que «1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Con relación al defecto (4) el artículo 193 del Reglamento Hipotecario dispone que «La cancelación (...) contendrá las circunstancias siguientes: (...) 4.ª Clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuese (...) solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas.» Los expresados defectos tiene el carácter de subsanable. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323. 1 de la L.H. Contra dicha calificación (...) Lerma a tres de Marzo de dos mil diecisiete La registradora Fdo. Paula Calvo Sánchez (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. L. A. interpuso recurso el día 6 de abril de 2017 en virtud de escrito con las siguientes alegaciones: «Expone: Con fecha 16 de febrero de 2017 solicito al Registro de la Propiedad de Lerma el levantamiento del usufructo de la herencia de C. A. R. tras el fallecimiento de su marido E. L. E. el 16 de enero del 2017 y que incluía los siguientes inmuebles: 1. Urbano (...) 2. Rústico (...) Su contestación es una negativa por que no está inscrita, la herencia de C. A. R., con lo cual no se puede levantar el usufructo, además de que quieren originales... para lo cual tardan un mes. Hoy al sacar un listado, 17 de marzo de 2017, compruebo que están correctamente inscritas en el catastro y en la Diputación de Burgos con lo cual queda probado que sí se presentó la documentación en el Registro de la Propiedad de Lerma puesto que consta a efectos de las administraciones, pero no se realizó el asiento registral. Hablo con ellos por teléfono hoy les explico lo que pasa y en lugar de arreglarlo me dicen que tengo que volver a inscribir otra vez la herencia, de C. A. R., para después levantar el usufructo. Por lo tanto. Solicito: Se arregle la inscripción en el Registro de la Propiedad de Lerma de la herencia de C. A. R. y se proceda a levantar el usufructo en un tiempo lo más breve posible».

IV

La registradora suscribió informe el día 12 de abril de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 103, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 193 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2005, 9 de abril de 2010, 2 de diciembre de 2011, 13 de marzo, 4 de abril y 27 de julio de 2012, 5 de agosto de 2013, 6 de mayo y 11 de junio de 2014 y 25 de mayo de 2015.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible una instancia privada de cancelación de usufructo en el que la registradora observa los siguientes defectos: a) no está inscrita la herencia de la causante y para ello es preciso acompañar el documento original; b) no se acompaña el certificado original de defunción; c) los documentos que se presentan a inscripción no están debidamente liquidados de impuestos, y d) la instancia privada solicitando la cancelación del usufructo no tiene la firma legitimada.

2. Los dos primeros defectos señalados por la registradora deben ser confirmados. Efectivamente, para proceder a la cancelación de un usufructo por fallecimiento de la usufructuaria es necesario que previamente esté inscrito la herencia en virtud de la cual se adjudique dicho usufructo para después poder proceder a su cancelación y ello conforme a uno de los principios esenciales del sistema hipotecario español de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

Por ello constando inscrita a favor de persona distinta de la causante de la sucesión, se produce un incumplimiento de dicho principio registral del tracto sucesivo, ya que conforme determina el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando resulte inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue o cause la transmisión o el gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada, por lo que debe confirmarse este defecto en la nota de calificación. No procede la alegación de la recurrente respecto de los documentos que se presentaron en otros organismos como el Catastro o Diputación de Burgos y que queda probado que sí se presentó en el Registro de la Propiedad pero no se realizó asiento alguno, ya que son instituciones jurídicas totalmente diferentes, produciendo

efectos distintos y con procedimientos de acceso a los mismos con sujeción a requisitos que exige la legislación aplicable diferente.

3. Las fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufructuario presentadas junto con la instancia, en ningún caso, pueden producir asiento registral alguno, ya que no cumplen los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, conforme el cual, para poder ser inscritos los referidos títulos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o por sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

El carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420.1 del Reglamento Hipotecario).

Como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente; y tratándose de documentos judiciales, las copias certificadas y los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia –a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (vid. artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)–, y que, conforme al artículo 319.1 de la Ley ritaria, hacen prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce tal documentación, requisitos de forma que no se cumplen en el presente caso respecto de los documentos aportados.

4. Sentada pues la procedencia de la exigibilidad de inscripción de la titulación previa y pública, hay que analizar otro de los defectos que contiene la nota de calificación.

En cuanto a la falta de acreditación de la presentación del documento en oficina competente, a los efectos del pago, exención o no sujeción del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, el defecto debe confirmarse.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un verdadero cierre registral: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad» por falta de tal acreditación, sólo excepcionado por la posibilidad de practicar el asiento de presentación, si bien suspendiéndose la calificación de conformidad con el artículo 255 de la misma Ley.

5. Finalmente, igualmente procede confirmar el defecto señalado por la registradora de la necesidad de firma legitimada o ratificada por el registrador de la instancia privada de cancelación de usufructo. Conforme a los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4.ª del Reglamento Hipotecario, es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.